



Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Agosto 2019

Objetivo do Fundo

O TG Ativo Real FII tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e valorização das cotas, advindos da exploração de Ativos Imobiliários de Renda e de Desenvolvimento.

Informações Gerais

Início do Fundo:

09/12/2016

Valor de Mercado:

R\$ 211.802.779,85

Prazo de Duração:

Indeterminado

CNPJ:

25.032.881/0001-53

Código B3 / ISIN:

TGAR11 / BRTGARCTF009

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

Vórtx DTVM

Gestor:

TG Core Asset

Taxa de Administração:

1,5% a.a.

Taxa de performance:

30% do que exceder 100% do CDI

*Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

Estratégia e Alocação

	Tipo de Ativo	Retorno Bruto Esperado
=>70%	RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	- Carteira de Recebíveis - CRI - Imóveis construídos em estoque 15 a 20% a.a. + IPCA ou IGPM
	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	- Loteamentos - Shoppings - Incorporações Residenciais ✓ Obras e vendas evoluídas ✓ Geração de resultados para distribuição 15 a 20% a.a. + IPCA ou IGPM
=<30%	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	- Loteamentos - Shoppings - Incorporações Residenciais ✓ Desenvolvimento imobiliário ✓ Estágio inicial: obras e vendas ✓ Projetos a serem lançados 20 a 25% a.a. + IPCA ou IGPM

Originação

- Visitas *in loco*
- Pré-análise: seleção criteriosa
- Pulverização de carteira: Prospecção em todo o Brasil
- Deliberação unânime em Comitê

Análise e Formalização

- Due Diligence* legal: Imóvel, Societário, Antecessores e Riscos
- Due Diligence* operacional: Medições e avaliação de carteira de recebíveis

Gestão

- Monitoramento ativo de recebíveis
- Administração full por projeto: Licenciamento, Marketing, Vendas e Obras
- Gestão Contábil: auditoria interna, externa e contabilidade gerencial
- Gestão de tesouraria e controladoria de projetos
- Controle de orçamento e contas pagas: previsto x realizado

Alternativas de Desinvestimento

- Emissão de CRI: antecipação de recebíveis
- Mercado secundário: venda de participação societária
- Venda forçada dos imóveis: deságio sobre valor de mercado

Resultado de Agosto

DISTRIBUIÇÃO	VALORIZAÇÃO DA COTA	LUCRO DO COTISTA		
R\$ 0,86	+	R\$ 5,39	=	R\$ 6,25
Isento de IR para Pessoa Física*		+ 4,76% ou 949,50% do CDI		

Comentários da Gestão

Em agosto de 2019, as cotas do FII TG Ativo Real negociadas em bolsa apresentaram valorização de 4,76%, o equivalente a 949% do CDI. Deste resultado, distingue-se a distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,86 por cota, gerando um *dividend yield* de 0,63%. Além da distribuição, as cotas apreciaram-se R\$ 5,39, fechando em R\$ 137,45, o que representa uma elevação de 17,73% em relação ao início do ano.

É notável que a performance alcançada pelo fundo no mercado secundário em julho e agosto extrapolou o ritmo dos meses anteriores, o que se refletiu em volatilidade acima da média histórica. Observamos que este comportamento é condizente com a ampliação do volume negociado em bolsa e da base de cotistas do fundo, o que vínhamos destacando há alguns meses.

Nesse sentido, o número de investidores ao término de agosto foi novamente incrementado, embora em ritmo inferior aos meses precedentes (7%, aproximadamente). Os cotistas observarão também que houve desaceleração do volume negociado neste mês. Contudo, podemos analisar a liquidez em termos de quantidade de transações realizadas, indicador este que, em agosto, foi superior à média do ano. Desta forma, entende-se que há um acesso facilitado ao fundo para investidores com ticket menor, uma vez que maior número de transações reflete maior quantidade de negócios a valores diluídos.

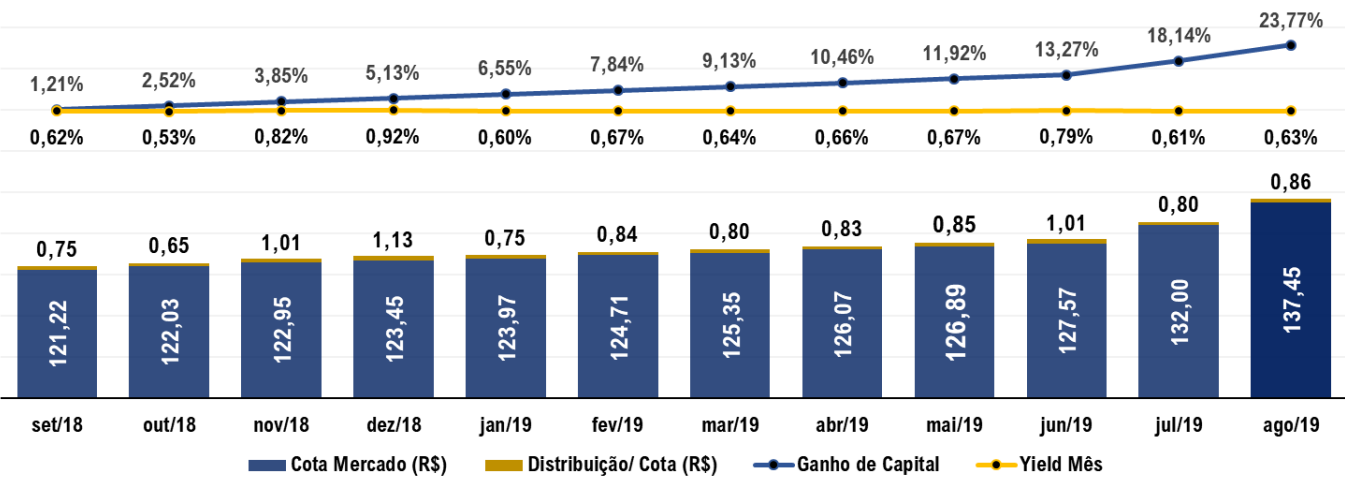
Essa tendência não é exclusiva do TGAR11, uma vez que os dados disponibilizados pela B3 têm evidenciado continuamente que o mercado de fundos imobiliários tem sido visado por um maior número de investidores, acarretando em aumento no número de fundos operacionais e substancial incremento no volume de cotas ofertadas ao mercado.

Isso embasa o comportamento de alta do IFIX que, por sua vez, reverbera a condição de recuperação do mercado imobiliário, atualmente com oportunidades atrativas e um crescente número de projetos a serem explorados.

Não à toa, dados da Câmara Brasileira de Indústria e Comércio (CBIC) apontaram crescimento nos lançamentos e vendas de imóveis em bases trimestrais e anuais. Inclusive, quando considerados os números da região Centro-Oeste, onde estão localizados vários empreendimentos investidos pelo TG Ativo Real, vimos um aumento de 128% no lançamento de unidades e de 40% nas vendas de unidades imobiliárias, no segundo trimestre de 2019 em relação ao primeiro trimestre, números que se destacam frente ao cenário nacional.

A acomodação dos índices inflacionários em baixos patamares com subsequente ampliação da política monetária expansionista provê impulso adicional à tendência de recuperação e crescimento do mercado imobiliário para os próximos anos. Todavia, o balanço externo de riscos segue carregado e com potencial de impactar negativamente na dinâmica doméstica, com destaque ao acirramento da política protecionista empregada pelo governo americano.

Conclusivamente, entende-se que prepondera a probabilidade de reaquecimento da atividade econômica nacional, bem como do mercado imobiliário e, com grande expertise na seleção e monitoramento de ativos neste setor, a TG Core Asset seguirá agregando valor aos seus cotistas.



Rentabilidade

O TG Ativo Real FII apresentou uma valorização de 4,76% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento de 949% do CDI. Foi distribuído no mês R\$ 0,86 por cota, representando 124% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,63%.

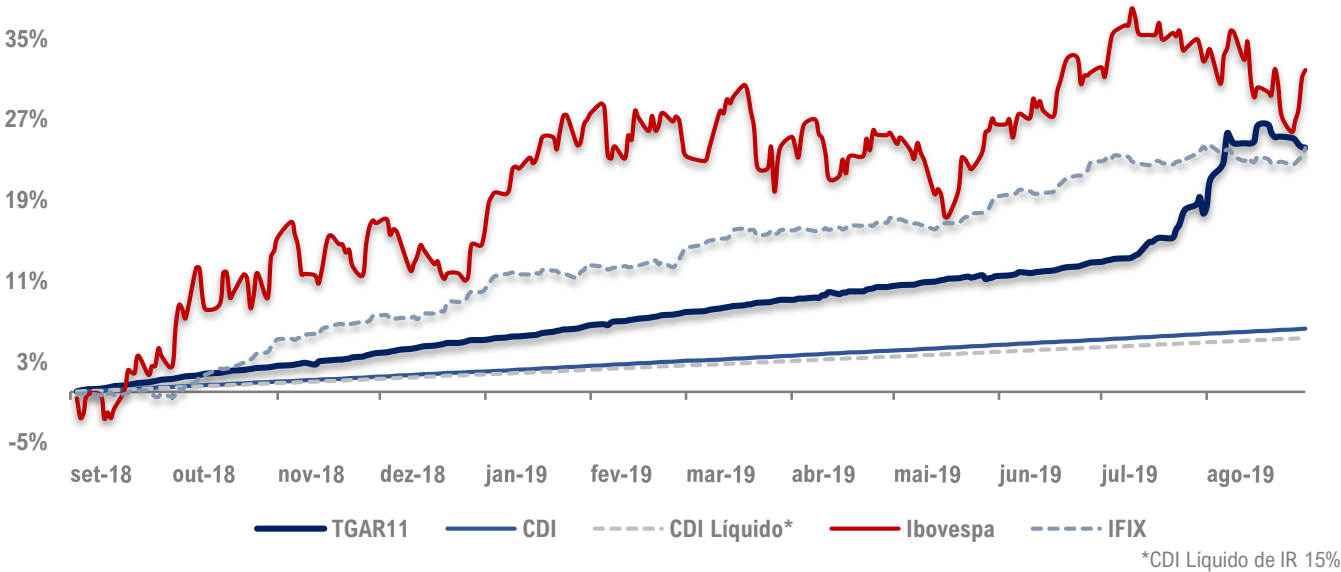
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago*	Set	Out	Nov	Dez	2017	12 meses	Início
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%	7,23%
% do CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%	278%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2018	12 meses	Início
TGAR11	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	1,29%	1,24%	17,14%	17,14%	25,61%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	267%	277%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2019	12 meses	Início
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	-	-	-	-	17,73%	23,77%	47,88%
% do CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	-	-	-	-	424%	379%	349%

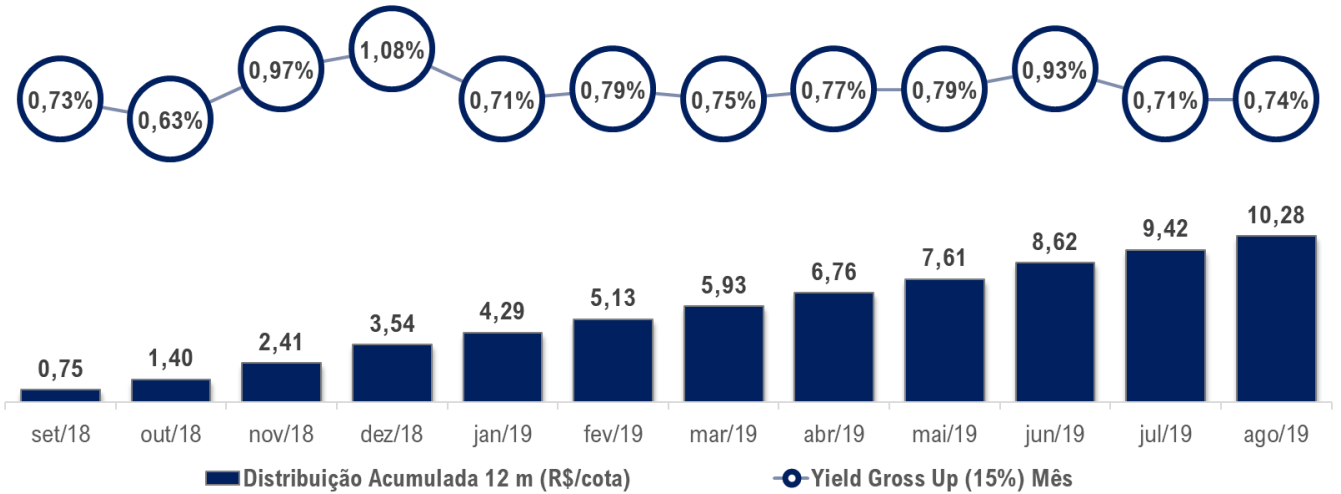
*Início da listagem do fundo na B3

Variação Acumulada – 12 meses



Mês	Cota Fechamento		Distribuição	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
set-18	R\$	121,22	R\$ 594.720	R\$ 0,75	R\$ 96.122.611
out-18	R\$	122,03	R\$ 551.955	R\$ 0,65	R\$ 103.623.094
nov-18	R\$	122,95	R\$ 888.794	R\$ 1,01	R\$ 108.195.296
dez-18	R\$	123,45	R\$ 1.066.493	R\$ 1,13	R\$ 116.512.014
jan-19	R\$	123,97	R\$ 725.809	R\$ 0,75	R\$ 119.971.307
fev-19	R\$	124,71	R\$ 864.888	R\$ 0,84	R\$ 128.404.922
mar-19	R\$	125,35	R\$ 866.168	R\$ 0,80	R\$ 135.717.776
abr-19	R\$	126,07	R\$ 946.658	R\$ 0,83	R\$ 143.789.416
mai-19	R\$	126,89	R\$ 996.785	R\$ 0,85	R\$ 148.802.412
jun-19	R\$	127,57	R\$ 1.456.476	R\$ 1,01	R\$ 185.099.828
jul-19	R\$	132,00	R\$ 1.197.788	R\$ 0,80	R\$ 197.194.546
ago-19	R\$	137,45	R\$ 1.325.212	R\$ 0,86	R\$ 211.802.779

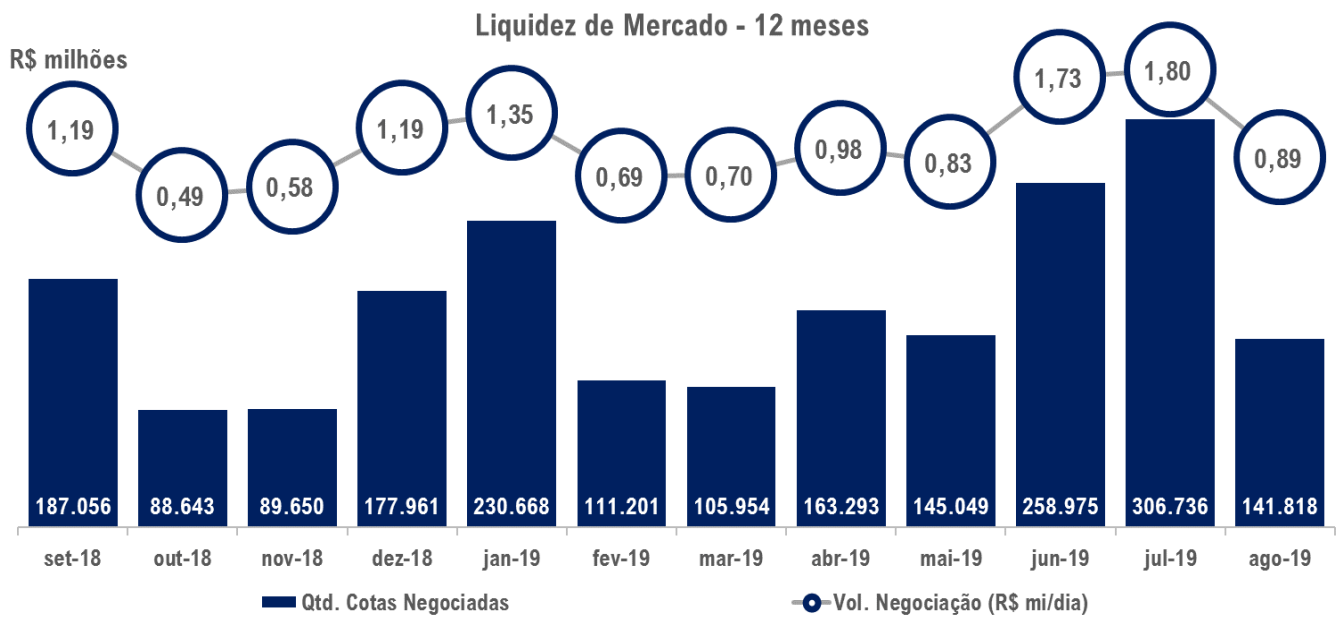
Distribuição de Resultados



Liquidez

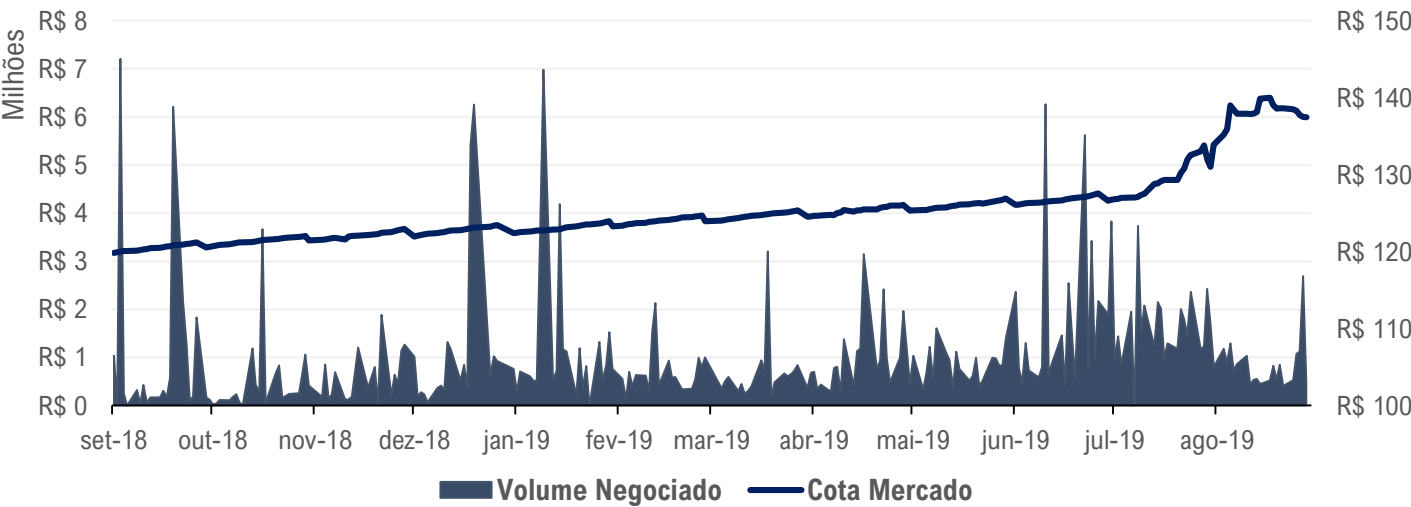
O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, contando com 5.045 cotistas ao fim de agosto. Isso representa um crescimento de 7% frente ao mês anterior e de 269% em 2019. Com relação ao volume financeiro movimentado, o mês de agosto totalizou R\$ 19,4 milhões, com média de R\$ 886 mil por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 251,7 milhões. O aumento da liquidez no fundo tem se dado de maneira gradual e consistente, tanto pelo volume de negociação quanto pelo número de cotistas.

Adicionalmente, cabe ressaltar que o crescimento da liquidez do fundo, em grande parte, é resultado da valorização recorrente e consistente das cotas de mercado, refletindo o reconhecimento por parte dos investidores acerca dos sólidos fundamentos do TG Ativo Real, fruto do intenso trabalho dispendido em análise, seleção e controle de empreendimentos imobiliários.



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
set/18	792.900	431	R\$ 22.542.143	R\$ 1.186.429	23,6%	100%
out/18	849.161	528	R\$ 10.772.510	R\$ 489.660	10,4%	100%
nov/18	879.994	666	R\$ 10.965.084	R\$ 577.110	10,2%	100%
dez/18	943.799	875	R\$ 21.397.947	R\$ 1.188.775	18,9%	100%
jan/19	967.745	1.367	R\$ 28.371.352	R\$ 1.351.017	23,8%	100%
fev/19	1.029.628	1.604	R\$ 13.791.104	R\$ 689.555	10,8%	100%
mar/19	1.082.711	1.985	R\$ 13.216.332	R\$ 695.596	9,8%	100%
abr/19	1.140.552	2.306	R\$ 20.484.857	R\$ 975.469	14,3%	100%
mai/19	1.172.688	2.807	R\$ 18.281.478	R\$ 830.976	12,4%	100%
jun/19	1.450.967	3.382	R\$ 32.837.587	R\$ 1.728.294	17,8%	100%
jul/19	1.493.898	4.735	R\$ 39.636.494	R\$ 1.801.659	20,5%	100%
ago/19	1.540.944	5.045	R\$ 19.946.565	R\$ 886.207	9,2%	100%

Volume de Negociação e Cota de Mercado



Resultados

O resultado aferido neste mês foi beneficiado por incrementos nos juros dos CRI (aumento de 20% frente ao mês anterior) e receitas dos loteamentos investidos via *equity* (aumento de 30% frente ao mês anterior), considerando loteamentos e modalidade “Minha Casa Minha Vida”.

Ainda em decorrência de um entrave operacional na conta bancária, não foram consideradas neste mês as receitas obtidas com o empreendimento Residencial Solange. Aguardamos a liberação da instituição bancária para realizarmos a movimentação dos recursos, o que deve acontecer em breve. As receitas desse empreendimento acumuladas entre os meses de julho e agosto correspondem a, aproximadamente, R\$ 180 mil ou R\$ 0,11 por cota.

Ressaltamos que é esperado um grau de oscilação entre as receitas obtidas de um mês para outro, uma vez que são influenciadas pela performance de vendas em cada empreendimento, além de eventuais despesas ou custos com obras.

Do lado das despesas, houve um pequeno abatimento na provisão da taxa de performance para 2019 em decorrência do ajuste da cota patrimonial neste mês. Porém, o montante acumulado no ano permanece em R\$ 2,3 milhões, mesmo patamar do mês anterior. Esta despesa é calculada diariamente, com base na variação da cota patrimonial, sendo que seu provisionamento é mensal e o pagamento anual (à ser pago em 2020).

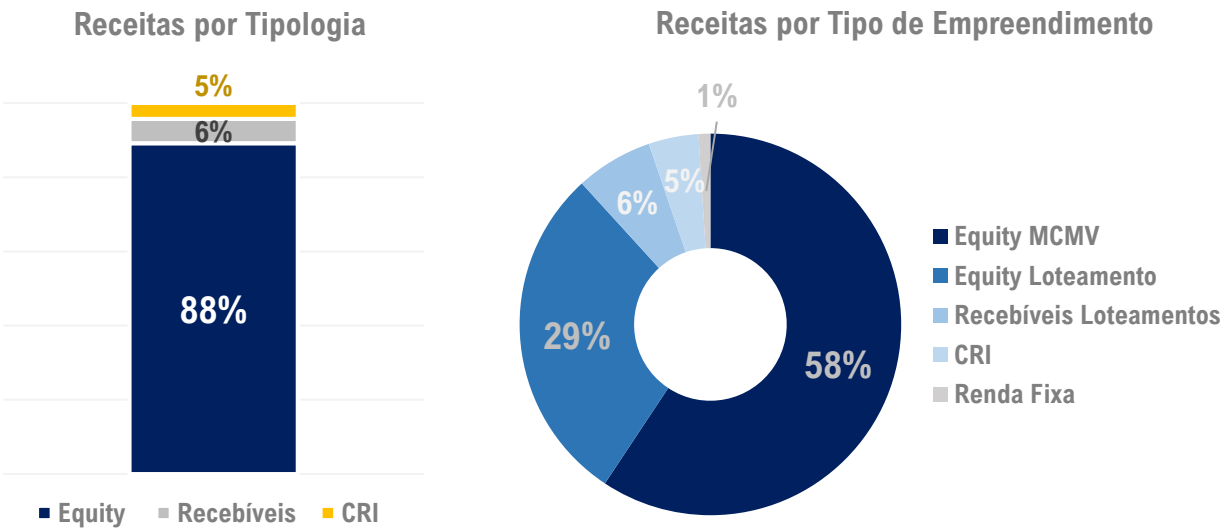
Adotamos o provisionamento dessa despesa já no ano corrente por motivos de conservadorismo (suavizar o resultado final aferido, evitando impactos bruscos em um único período) e transparência (geração de performance evidencia valorização patrimonial do fundo e, conseqüentemente, ganho de capital para o cotista).

Demonstrativo de Resultado¹	jun/19	jul/19	ago/19	2019/1	2019/2
Total de Receitas	2.220.130	1.775.395	2.234.327	11.553.685	4.009.722
CRI	163.856	233.211	279.593	330.426	512.804
Recebíveis Loteamentos	132.153	46.400	45.229	824.765	91.629
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	805.000	948.038	706.106	2.905.179	1.654.145
Equity MCMV²	1.105.000	490.000	1.158.333	7.417.467	1.648.333
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Fracionado	-	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	14.122	57.745	45.066	75.849	102.811
Total de Despesas	-2.457.523	-361.767	-667.137	-5.818.927	-1.028.904
Taxa de Administração	-15.273	-14.647	-20.646	-106.821	-35.293
Taxa de Gestão	-161.195	-157.947	-220.224	-808.529	-378.171
Performance 2018	-257.114	-335.176	-314.228	-1.985.131	-649.404
Performance 2019³	-1.955.853	215.839	3.379	-2.526.033	219.218
Comissão	-13.159	-19.251	-6.790	-152.073	-26.041
Outras Taxas/Despesas	-54.928	-50.585	-108.627	-240.834	-159.212
Resultado – Caixa	-237.393	1.413.628	1.567.190	5.734.758	2.980.818
Rendimento Distribuído	-1.465.476	-1.197.788	-1.325.212	-5.865.784	-2.523.000

¹Não auditado

²Minha Casa Minha Vida

³Provisionamento Anual (acumulado com base na variação da cota patrimonial, pode variar ao longo do exercício contábil)



Portfólio

O TG Ativo Real investe em empreendimentos localizados em municípios expostos a sólidos ciclos de crescimento econômico ligados ou a movimentos de expansão e adensamento de regiões metropolitanas (por exemplo, Trindade, Senador Canedo e Valparaíso de Goiás) ou a fatores regionais específicos (como Imperatriz e Açailândia, influenciadas pela desenvolvimento de importantes modais logísticos). Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em fase operacional, elevando ainda mais o fluxo de recebíveis e, por sua vez, impactando positivamente na distribuição de resultados do Fundo.

Na alocação de portfólio, entre as duas principais estratégias, o Fundo tem como princípios:

1.Participações Societárias (Equity)

Manutenção de participações societárias predominantemente superiores a 50%, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

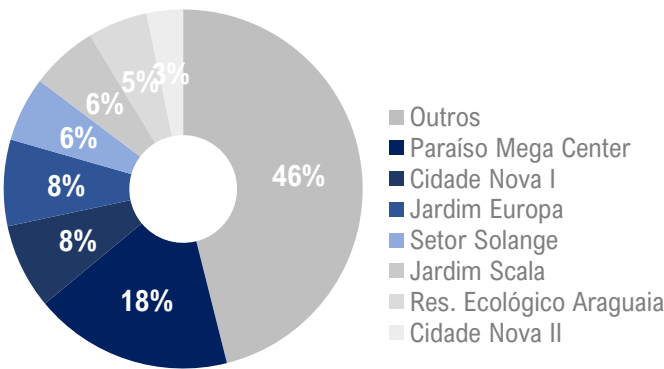
2.Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere à posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (coobrigação, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de créditos, fiança, alienação fiduciária de cotas, fundo de reserva e fundo de despesas), além de respeitáveis indicadores de solidez financeira (razão de fluxo mensal superior a 120%, *Loan to Value* inferior a 50%, entre outros).

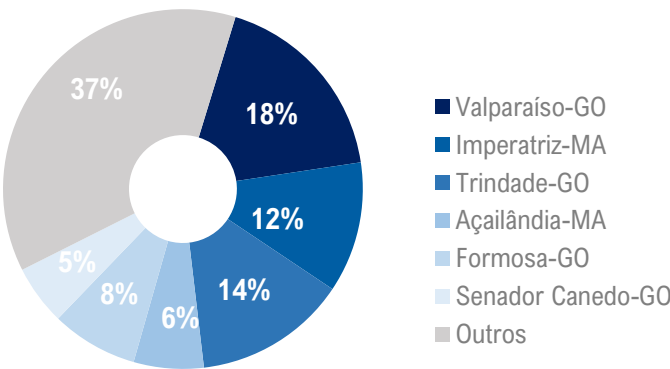
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo.

Empreendimento	VGv / VGL Total	U.I Total	Nº Unidades FII	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VGv/VGL Vendido
Total Empreendimentos Performados	R\$ 826 MM	12.839	12.727	11.076	2.524.375	R\$ 253 MM
Total Empreendimentos em Lançamento	R\$ 1.193 MM	8.263	8.263	1.342	2.240.783	R\$ 56 MM
TOTAL	R\$ 2.019 MM	21.102	20.990	12.418	4.821.957	R\$ 310 MM

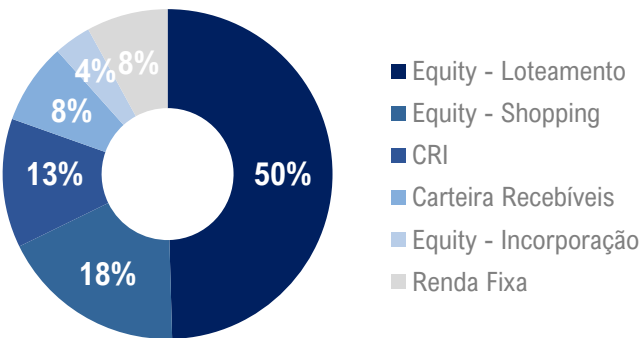
Diversificação por Empreendimento (% do PL)



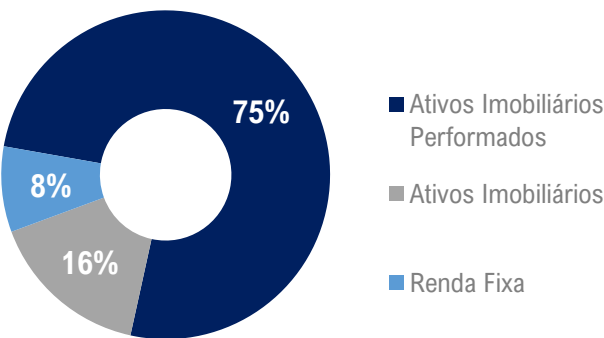
Diversificação por Município (% do PL)



Ativos por Classe



Situação Imóveis



Portfólio

TIR Consolidada do Fundo: 1,44% a.m.

A tabela abaixo consolida as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisões para o time de gestão.

Ajustamos a TIR (Taxa Interna de Retorno) prevista durante a análise inicial de cada projeto, antes mesmo do aporte pelo fundo para valores atualizados. Tal ajuste se justifica pela necessidade de alinhar premissas com maior grau de aderência à realidade do mercado e, portanto, mais fidedignas. Consequentemente, ajustamos também o Resultado Esperado inicialmente.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar um Lucro Esperado Atualizado superior a TIR realizada. Tal motivo é decorrente, via de regra, a uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista.

Empreendimento			Indicadores de Solvência				% Vendas	% Obras
CRI	Localização	PL	Razão FM¹		Razão SD²	LTV³		
Olimpia - Série 100	Olimpia (SP)	0,9%	247% (>130%) ●		335% (>140%) ●	30% ●	96%	99%
Olimpia - Série 104		2,2%						
Prestige - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	1,1%	425% (>140%) ●		418% (>140%) ●	24% ●	78%	27%
Gramado - Série 141	Gramado (RS)	2,0%	275% (>130%) ●		201% (>130%) ●	27% ●	93%	37%
Terra Nova - Série 182	Macapá (AP)	0,7%	134% (>120%) ●		150% (>135%) ●	66% ●	79%	88%
CEM - Série 305	Pulverizado	2,5%	284% (>130%) ●		746% (>130%) ●	13% ●	94%	91%
Gramado TR - Série 208	Gramado (RS)	0,9%	143% (>130%) ●		170% (>130%) ●	48% ●	98%	93%
Parque dos Girassóis - Série 237	Campo Novo dos Parecis (MT)	1,8%	336% (>125%) ●		258% (>125%) ●	39% ●	47%	21%

Empreendimento			TIR Esperada			Resultado Esperado			% Vendas			% Obras		
			Previsto	Atualizado:		Previsto	Atualizado:		Previsto	Realizado		Previsto	Realizado	
Carteira Recebíveis	Localização	% PL												
Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,83%	1,07%	🟢	1,11%	72.438.876	🟢	72.755.933	75%	🟡	38%	100%	🟢	100%
Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	1,28%	1,09%	🟢	1,36%	9.833.488	🟢	10.727.583	100%	🟡	91%	100%	🟢	100%
Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,33%	0,57%	🟢	0,76%	943.197	🟢	1.347.082	100%	🟡	55%	100%	🟢	100%
Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,42%	1,07%	🟡	0,96%	3.616.329	🟢	3.610.039	68%	🟡	27%	100%	🟢	100%
Equity	Localização	% PL												
Shopping Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	17,90%	2,21%	🟡	1,69%	33.775.707	🟡	31.980.815	68%	🟡	40%	100%	🟢	99%
Residencial Ecológico Araguaia	Senador Canedo GO	5,39%	2,50%	🟢	2,50%	7.094.750	🟡	4.332.128	45%	🟢	100%	82%	🟢	100%
Residencial Jardim Europa	Formosa GO	7,78%	0,92%	🟢	1,30%	51.256.328	🟢	76.058.458	40%	🟢	78%	14%	🟢	14%
Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	7,69%	1,64%	🟢	1,81%	27.273.235	🟢	35.719.119	88%	🟡	75%	100%	🟡	91%
Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	4,07%	1,44%	🟢	1,60%	23.580.605	🟢	34.814.477	50%	🟢	79%	64%	🟡	42%
Residencial Park Jardins	Açailândia MA	3,47%	0,80%	🟡	0,71%	18.623.156	🟢	22.401.886	74%	🟡	62%	90%	🟡	42%
Jardim Tropical	Alto Taquari MT	3,28%	1,43%	🟢	1,46%	16.357.921	🟢	16.838.342	100%	🟡	88%	100%	🟢	100%
Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,82%	1,40%	🟢	1,46%	27.695.612	🟢	27.818.048	90%	🟢	85%	100%	🟢	99%
Residencial Jardim Scala	Trindade GO	6,05%	0,69%	🟡	0,59%	9.264.752	🟢	8.824.488	68%	🟢	90%	41%	🟢	47%
Residencial Laguna	Trindade GO	1,45%	1,06%	🟢	1,35%	13.932.892	🟡	11.410.869	100%	🟢	100%	10%	🟡	8%
Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	1,96%	1,23%	🟢	1,33%	5.521.192	🟢	6.235.856	68%	🟢	85%	100%	🟡	90%
Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	1,64%	1,93%	🟢	2,56%	5.316.293	🟡	3.378.277	40%	🟢	44%	2%	🟢	5%
Perolás do Tapajós I	Itaituba PA	2,84%	1,38%	🟢	1,39%	21.943.279	🟢	25.819.287	86%	🟡	77%	76%	🟡	68%
Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,45%	1,35%	🟢	1,68%	3.452.156	🟢	6.370.847	18%	🟢	70%	0%	🟢	6%
Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,78%	1,67%	🟢	1,75%	66.889.900	🟡	60.403.655	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%
Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,57%	1,23%	🟡	1,11%	15.384.263	🟢	20.690.338	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%
Residencial Cidade Viva	Goiânia GO	0,53%	1,37%	🟢	1,35%	9.323.025	🟢	10.151.746	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%
Residencial Cristais	Cristalina GO	0,55%	1,27%	🟢	1,31%	123.555.426	🟢	129.641.011	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%
Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,38%	1,10%	🟢	1,09%	5.893.394	🟢	5.811.257	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%
Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,60%	1,10%	🟢	1,24%	12.139.764	🟢	14.094.421	0%	🟢	0%	0%	🟢	10%
Perolás do Tapajós II	Itaituba PA	0,11%	1,60%	🟢	1,58%	44.312.978	🟢	42.390.959	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%
SPE 146	Goiânia GO	0,27%	2,58%	🟢	2,58%	4.450.468	🟢	4.450.468	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%
Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,27%	1,59%	🟢	1,54%	35.821.927	🟡	30.226.364	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%
Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,11%	1,44%	🟢	1,47%	21.997.848	🟡	18.478.894	0%	🟢	0%	0%	🟢	0%

¹²³ Ver seção Glossário

⁴ Jardim do Éden com 23% das unidades totais vendidas e 70% de vendas dos lotes lançados na primeira etapa

Portfólio

		
CRI - Olímpia Park Resort	CRI - Olímpia Park Resort	CRI - Golden Gramado Resort
Série: 100 ^a Localização: Olímpia (SP) Emissor: Fortesec Vencimento: 20/12/2022 Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M Amortização: mensal Unidades Imobiliárias: 9.288 frações % do PL: 0,9%	Série: 104 ^a Localização: Olímpia (SP) Emissor: Fortesec Vencimento: 20/12/2022 Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M Amortização: mensal Unidades Imobiliárias: 9.288 frações % do PL: 2,19%	Série: 141 ^a Localização: Gramado (RS) Emissor: Fortesec Vencimento: 15/05/2025 Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M Amortização: mensal Unidades Imobiliárias: 8.625 frações % do PL: 1,97%
		
CRI - My Mabu Prestige	CRI – Terra Nova	CRI - CEM
Série: 185 ^a Localização: Foz do Iguaçu (PR) Emissor: Fortesec Vencimento: 20/08/2023 Taxa emissão: 13,7% a.a. + IGP-M Amortização: mensal Unidades Imobiliárias: 3.576 frações % do PL: 1,13%	Série: 182 ^a Localização: Macapá (AP) Emissor: Fortesec Vencimento: 20/07/2026 Taxa emissão: 16,2% a.a. + IPCA Amortização: mensal Unidades Imobiliárias: 4.497 lotes % do PL: 0,65%	Série: 305 ^a Localização: Pulverizado Emissor: Cibrasec Vencimento: 10/10/2023 Taxa emissão: 11,3% a.a. + IGP-M Amortização: mensal Unidades Imobiliárias: 6.379 lotes % do PL: 2,52%
		
CRI – Gramado Termas Resort	CRI – Parque dos Girassóis	
Série: 208 ^a Localização: Gramado (RS) Emissor: Fortesec Vencimento: 22/04/2024 Taxa emissão: 17% a.a. + IPCA Amortização: mensal Unidades Imobiliárias: 7.449 frações % do PL: 0,92%	Série: 237 ^a Localização: Campo Novo dos Parecis (MT) Emissor: Fortesec Vencimento: 20/06/2029 Taxa emissão: 14,7% a.a. + IGP-M Amortização: mensal Unidades Imobiliárias: 1.391 lotes % do PL: 1,76%	

Portfólio



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 99,1 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
Unidades Imobiliárias: 2.542
% do PL: 7,69%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
Unidades Imobiliárias: 1.713
% do PL: 4,07%



Residencial Ecológico Araguaia

Localização: Senador C. (GO)
VGV: R\$ 86,4 milhões
Área Vendável: 263.200 m²
Unidades Imobiliárias: 752
% do PL: 5,39%



Edifício Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
Unidades Imobiliárias: 152
% do PL: 1,64%



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
Unidades Imobiliárias: 295
% do PL: 3,28%



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
Unidades Imobiliárias: 1.625
% do PL: 3,47%



Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
Unidades Imobiliárias: 30
% do PL: 0,33%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
Unidades Imobiliárias: 122
% do PL: 1,96%



Residencial Jardim Europa I

Localização: Formosa (GO)
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
Unidades Imobiliárias: 1.845
% do PL: 7,78%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Unidades Imobiliárias: 1.387
% do PL: 17,90%



Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
Unidades Imobiliárias: 150
% do PL: 1,28%



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
Unidades Imobiliárias: 44
% do PL: 0,42%



Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
Unidades Imobiliárias: 544
% do PL: 1,78%



Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)
VGV: R\$ 54,3 milhões
Área Vendável: 272.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.282
% do PL: 0,45%

Portfólio



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
Unidades Imobiliárias: 2.842
% do PL: 2,82%



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
Unidades Imobiliárias: 222
% do PL: 6,05%



Pérola do Tapajós I

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ R\$ 12,7 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
Unidades Imobiliárias: 213
% do PL: 2,84%



Pérola do Tapajós II

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ 82,1 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 442
% do PL: 0,11%



Residencial Laguna

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
Unidades Imobiliárias: 200
% do PL: 6,05%



Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 53,3 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
Unidades Imobiliárias: 790
% do PL: 5,83%



Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína (MT)
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
Unidades Imobiliárias: 245
% do PL: 0,60%

Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 176,0 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
Unidades Imobiliárias: 2.202
% do PL: 0,55%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 39,6 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
Unidades Imobiliárias: 441
% do PL: 0,57%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)
VGV: R\$ 21,0 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
Unidades Imobiliárias: 177
% do PL: 0,38%

Residencial Cidade Viva

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
Unidades Imobiliárias: 207
% do PL: 0,53%

SPE 146 - Incorporação

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 58,4 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
% do PL: 0,27%

Várzea Grande Empreendimentos I

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 46 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 703
% do PL: 0,27%

Várzea Grande Empreendimentos II

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 34 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
Unidades Imobiliárias: 483
% do PL: 0,11%

Glossário

Ativos Performados: Ativos com velocidade de venda e obras em estágio avançado.

B3: Brasil, bolsa e balcão. Bolsa de valores brasileira.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Dividend Yield: Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).

Equity: Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.

Equity Fracionado: Modalidade de investimento nos quais as unidades imobiliárias são comercializados por meio de frações, de modo que o uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.

Ibovespa: Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.

IGP-M: Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.

PL: Patrimônio Líquido.

Loan to Value: Razão entre o montante do empréstimo e o valor das garantias.

Razão de Fluxo Mensal: Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.

Razão de Saldo Devedor: Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.

Recebíveis: Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.

SPE: Sociedade de Propósito Específico.

Volume Financeiro: Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.

Yield Gross-up: Distribuição de dividendos relativo ao CDI descontado de 15% referente a eventual pagamento de IR.

Disclaimer

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos.

Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.

Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir.

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 13.194 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

•CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

•CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

•CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA



**Ativo Real****www.tgativoreal.com.br****contato@tgativoreal.com.br****@tgativoreal****tgcoreasset**

São Paulo



Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4055, Ed.
Helbor Lead Office Faria Lima,
Conj. 1105
Itaim – São Paulo/SP – 04538-13

(11) 2050-1327

Goiânia



Rua 72, nº 325,
Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim
Goiás, Goiânia-GO – 74805-480

(62) 3773-1500